

Wenn ein Miterbe das Grundstück der Eltern nutzt, ohne zu „zahlen“

Der Fall: Die Eltern bewohnten ein Grundstück mit Haus, welches ihnen zu je 1/2 gehörte. Im 1. OG wohnte schon immer Tochter Dorit. Es gibt ein Ehegattentestament (in dem u.a. steht: „Es wäre schön, wenn unsere Tochter Dorit (...) nach unserem Tod im Haus wohnen bleiben könnte.“). Es gibt einen Todesfall (Vater) und eine zweite Tochter (Anne), die, mit der Vorsorgevollmacht für die Mutter ausgestattet, von Schwester Dorit Nutzungsentschädigung fordert, nachdem die Mutter krankheitsbedingt in ein Pflegeheim umziehen musste. Anne hat schon mal berechnet, was Dorit „die letzten 19 Jahre gespart hat.“ und will jetzt „Geld“ sehen, sonst gibt's die Klage. Außerdem soll Dorit ausziehen, denn Anne will das Grundstück verkaufen.

Dorit zeigt auf das Testament und sagt, die Eltern wollten nie eine Miete. Dorit will wissen, was los ist, Dorit braucht Hilfe. Und der Fall hat seine Tücken:

Anne, Dorit und die Mutter sind Miterben (1/4+1/4+1/2). Das halbe Grundstück ist in der Erbengemeinschaft, die andere Hälfte gehört der Mutter. Dorit müsste zweimal Nutzungsentgelt zahlen: wenn Anne es für die Erbengemeinschaft fordert und als Vertreterin der Mutter an diese. Für die letzten 19 Jahre aber nicht.

So einfach, so klar, so ganz ohne Streit? Möglich wäre es, wahrscheinlich ist es nicht – warum? 1. Wie ist



Mario Viehweger
Rechtsanwalt
für Immobilienrecht
Fachanwalt für Erbrecht

Erbrecht · Grundstücksrecht ·
Maklerrecht · Wohnungseigentumsrecht · Mietrecht

das Testament zu verstehen „Es wäre schön ...“? Außerdem steht dort doch „nach unserem Tod“. 2. Will die Mutter überhaupt, dass Dorit für deren (Mutters) Anteil am Grundstück jetzt zahlen soll? Sind 19 Jahre mietfrei eine Schenkung – also Pflichtteilsergänzung für Anne?

Der Fall verbindet jeweils schon getrennt betrachtet nicht ganz einfache erbrechtliche Themen: Testamentsauslegung (Rechtsbindungswillen, Teilungsanordnung), Handlungsbefugnisse und Pflichtteilsergänzungsansprüche einzelner Miterben und Erbauseinandersetzung: Denn Dorit will niemals ausziehen. Ob Anne erfolgreich „in die Teilungsversteigerung gehen

kann“, wird davon abhängen, wie der Inhalt des Testaments zu verstehen ist. Und wenn es „dicke“ kommt – entscheidet dies erst das OLG Dresden.

Tipp: Lassen Sie Ihr Testament anwaltlich prüfen: gut gedacht und gut gemacht – um Streit unter den Kindern zu vermeiden.